



GAMMARTH IMMOBILIERE

SA au capital social de 1 000 000 DT
Rue du Lac d'Annecy- Passage du Lac Malawi
Immeuble AL KARAMA HOLDING
Les berges du lac Tunis 1053
MF: 425194L/P/M/000
Tél : + 216 71 962 218 - Fax : + 216 71 962 175
www.gammarth-immobiliere.tn
Contact@gammarth-immobiliere.tn

Appel d'Offres n° 00/2016

**Cession à l'amiable
pour le compte de l'Etat tunisien
de biens immobiliers
(en lots séparés)**



Cahier des Charges type

Janvier 2016

I - OBJET DE L'APPEL D'OFFRES

**Cession à l'amiable
pour le compte de l'Etat tunisien
des Biens Immobiliers suivants (en Lots séparés) :**

Lot	Villa	Titre Foncier	Adresse	Emplacement	Sup. Terrain	Sup. Couv.
I						

Lot	Terrain	Titre Foncier	Localisation	Vocation	Superf.	CUF	COS	Hau- teur
II								

(Voir fiches descriptives détaillées : Annexes 7.I et 7.II)

Les biens immobiliers objet de la cession relèvent de la propriété privée de l'Etat tunisien. La propriété a été acquise par l'Etat aux termes des décisions de confiscation et en application du Décret-loi n° 2011-13.

La villa/terrain objet du lot I/II est libre de tous droits ou hypothèques.

Le bâtiment présente une structure stable et en bon état. La villa est en phase de maçonnerie, enduit et revêtement. Elle a subi des effets de dégradation. Tous les lots spéciaux doivent être étudiés et refaits de nouveau.

La vente porte sur les divers ouvrages, équipements et biens dans l'état où ils se trouvent, à constater sur place par le soumissionnaire et ses conseillers sous sa propre responsabilité. La présente procédure de vente est régie par les conditions figurant au sein du présent dossier type et dans l'avis d'Appel d'Offres.

II - CONDITIONS DE L'APPEL D'OFFRES - PROCEDURE DE LA VENTE

Art. 1^{er} : Objet de l'Appel d'Offres - Définitions - Termes Utilisés :

- **L'Etat** (*Domaine Privé de l'Etat*)

L'Etat tunisien propriétaire (représenté par Monsieur le Ministre des Finances, Président de la Commission Nationale de Gestion d'Avoirs et des Fonds objets de Confiscation ou de Récupération en faveur de l'Etat).

- **G.I** (*Gammarth Immobilière*)

Société Anonyme de droit tunisien, propriété de l'Etat et mandatée par ce dernier pour gérer les biens immobiliers et mobiliers et la procédure de leur cession au profit de l'Etat.

- **A.O** (*Appel d'Offres*)

Appel d'Offres ouvert ou Appel à candidature pour participer à la procédure de cession des biens confisqués propriétés de l'Etat tunisien.

- **C.C** (*Cahier des Charges*)

Le présent Cahier des Charges, ses annexes ainsi que l'avis d'A.O.

- **Bien** (*Bien Immobilier, Mobilier ou F.C*)

Bien confisqué objet de la cession (Terrain nu - Villa - Appartement ... etc) ainsi que les équipements et le mobilier en cas de cession de constructions meublées.

- **Garantie de l'Etat :**

Garantie de l'Etat de la possession paisible contre les troubles de droit du fait des tiers : (garantie d'éviction) et garantie incidente (appel en garantie).

- **Soumissionnaire / Candidat**

Personne physique ou morale (ou son représentant légal / mandataire) intéressée par le présent A.O et par l'acquisition du bien immobilier/mobilier, ayant acquis le C.C, ayant visité ou pris connaissance du bien objet de la cession et ayant présenté une offre étudiée pour son acquisition.

Art. 2 : Propriété des biens à vendre - Organismes Vendeurs

Le(s) bien (s) immobilier (s) à vendre relève (nt) de la propriété de l'Etat tunisien :

Ce (s) bien (s) figure (nt) dans le domaine de propriété privée de l'Etat. La propriété a été acquise par l'Etat aux termes des décisions de confiscation et en application du Décret-loi n° 2011-13.

La cession objet de l'appel d'offres est réalisée au profit de L'Etat tunisien (Ministère des Finances - *Commission Nationale de Gestion d'Avoirs et des Fonds objets de Confiscation ou de Récupération en faveur de l'Etat*), en application des dispositions du Décret - loi n° 2011-68 du 14 Juillet 2011 :

Ministère des Finances

(*Commission Nationale de Gestion d'Avoirs et des Fonds
objets de Confiscation ou de récupération en faveur de l'Etat*)

Adresse : Place du gouvernement la Kasbah

1006 Tunis Bab Souika

Tél : (+216) 71 569 317 - Fax : (+216) 71 563 959

Site web: www.finances.gov.tn

La cession est organisée dans toutes ses étapes par La société Gammarth Immobilière (G.I), Société de droit tunisien propriété de l'Etat :

Gammarth Immobilière

Adresse : Rue du Lac d'Annecy- Passage du Lac Malawi - Les berges du lac 1053 Tunis.

Tél : (+216) 71 962 218 - Fax : (+216) 71 962 175

www.gammarth-immobiliere.tn

Contact@gammarth-immobiliere.tn

Gammarth Immobilière, est le vis-à-vis unique chargée de gérer le (s) bien (s) objet de la cession ainsi que la présente procédure de vente pour le compte de l'Etat et ce en vertu du contrat de gestion enregistré à la recette des finances le 21 février 2014 et en vertu des avis de la Commission Nationale de Gestion de n° 59 du 15 janvier 2015 et n° 61 du 03 Juillet 2015 statuant sur l'accord de principe de la Cession.

L'Etat tunisien (Monsieur le Ministre des Finances, après approbation de Monsieur le Président du Gouvernement) est seul habilité à valider la cession et à signer l' (les) acte (s) de vente (Art. 2 et 10 du Décret - Loi n° 2011 - 68).

Art. 3 : Situation foncière, occupation & autres

Le (s) bien (s) objet de la présente procédure de cession est (sont) vendu (s) séparément, libre (s) de tous droits ou hypothèques (*voir article 17 du présent C.C*) et de toute occupation.

La vente est faite sans condition suspensive et sans autre garantie que la garantie d'éviction (*garantie de l'Etat de la possession paisible contre les troubles de droit du fait des tiers - garantie incidente et appel en garantie*).

Par ailleurs, tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à ne soulever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la situation urbanistique des biens objet de la vente. Ces biens seront maintenus dans leur configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics, et études contenus dans le dossier d'information établi sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

Art. 4 : Visite des biens objet de la vente

Toute personne désirant prendre part à l'Appel d'Offres est autorisée à visiter les biens immobiliers mis à la vente après acquisition du cahier des charges. Les visites seront organisées sur rendez-vous durant la période et les horaires indiqués dans l'Avis d'Appel d'Offres.

Les candidats devront en formuler la demande de visite auprès de Gammarth Immobilière selon le modèle de formulaire figurant aux annexes 02 du présent C.C. Ils doivent notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre (Cette formalité de visite sur rendez-vous est facultative pour les terrains nus. Les personnes intéressées peuvent les visiter - sous leur responsabilité - suivant les données et plans figurant dans le présent dossier ou contacter la direction commerciale de G.I afin de connaître leurs emplacements).

A l'appui de la demande de visite, le candidat produit une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs, ainsi que pour les personnes morales, les documents visés 11,12 et 13 de la fiche de renseignement jointe au C.C., et doit attester de sa réelle intention de prendre part à l'A.O.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique et d'urbanisme qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cet égard, le simple fait de participer à la présente procédure de cession et aux visites vaut accord de confidentialité.

Enfin, tout candidat est supposé, en soumissionnant pour chaque bien immobilier, l'avoir visité et pris parfaitement connaissance de son état. Il s'engage à l'accepter dans l'état où il se trouve sans restrictions ni réserves.

Art. 5 : Type de Vente - Respect des conditions de l'Appel d'Offres

La vente des biens immobiliers objet du présent C.C sera effectuée par voie d'appel d'offres ouvert **en lots séparés**. Toute personne intéressée est admise à participer à un ou à plusieurs lots séparément.

L'avis d'appel d'offres précisera les conditions de participation, les modalités de retrait du C.C et la date limite de présentation des offres.

Est admis à soumissionner toute personne physique ou morale ayant la capacité de s'engager et d'honorer les engagements prévus par le présent C.C. Etant signalé que les formulaires et annexes joints au présent C.C font partie intégrante du dossier d'Appel d'Offres.

Ne peuvent participer à l'appel d'offres que les personnes physiques et morales ayant procédé à l'acquisition du cahier des charges.

La société Gammarth Immobilière se réserve le droit, sous le contrôle de l'Etat vendeur, de :

- Rejeter toute offre non conforme aux prescriptions des clauses du C.C (ou formulant des réserves non levées) sur certains de ses dispositions.
- Retenir l'offre dont le montant est le plus élevé, à condition que le meilleur prix obtenu soit jugé satisfaisant pour l'Etat tunisien tout en tenant compte le cas échéants, des prescriptions liées aux cahiers des charges des lotissements et aux règlements d'urbanisme et les textes subséquents.
- Interrompre à tout moment le processus de vente (par lot ou à tous les lots) et ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.
- Inviter le soumissionnaire le mieux-offrant à améliorer son offre.
- Procéder à un éventuel second tour selon les conditions et modalités fixées par la société. Seuls les candidats choisis seront invités à participer à cette nouvelle phase. Les prix proposés ne pourront pas être inférieurs à ceux figurant dans les offres initiales.
- Ne pas donner suite à cet appel d'offre (par lot ou à tous les lots).

L'Etat tunisien et Gammarth Immobilière n'auront pas à justifier ces décisions.

Art. 6 : Additifs et complément d'information

Au cas où certains soumissionnaires auraient des renseignements à demander, ou des doutes sur la signification exacte de certaines parties des C.C, ils devront en référer, par écrit, à Gammarth immobilière en vue d'obtenir les éclaircissements nécessaires, sept (7) jours au plus tard avant la date de réception des offres.

Si les questions sont fondées, elles feront l'objet d'additifs au dossier d'appel d'offres, transmis à tous les soumissionnaires en possession du dossier d'appel d'offres, cinq (5) jours au plus tard avant la date de réception des offres. Ces additifs feront partie des documents d'appel d'offres.

Aucune réponse ne sera faite à des questions verbales ou à toute interprétation, émanant d'un soumissionnaire éventuel ou d'une personne intéressée, à propos des documents d'appel d'offres et des additifs éventuels. Elles seront rejetées et ne pourront impliquer la responsabilité de G.I.

Des additifs au dossier d'appel d'offres pourront également être ajoutés par Gammarth immobilière en vue de rendre plus claire la compréhension des documents d'appel d'offres ou d'apporter des modifications techniques ou autres à ces documents.

Ces additifs seront également transmis à tous les soumissionnaires en possession du dossier d'appel d'offres, cinq (5) jours au plus tard avant la date limite de réception des offres et feront partie des documents d'appel d'offres.

Art. 7 : Modalités de remise des offres - Dernier délai de réception des offres

Les offres doivent parvenir au siège social de Gammarth Immobilière et selon les conditions indiquée dans l'avis d'appel d'offres :

- Par voie postale recommandée ou par rapid-poste (ou DHL) ou déposées directement au bureau d'ordre de la société Gammarth Immobilière contre décharge.
- Au plus tard à la date et heure indiquées dans l'avis d'Appel d'Offres.
- Dans des enveloppes fermées, scellées et libellées, sur lesquelles seront portées obligatoirement et seulement les mentions figurant dans l'avis d'Appel d'Offres :

Destinataire : La Société Gammarth Immobilière

Adresse : Rue du Lac d'Annecy - Passage du Lac Malawi Immeuble Al Karama Holding
Les berges du lac 1053 Tunis - Tunisie.

Objet : Participation à l'Appel d'Offres n° 00 / 2016

«A Ne Pas Ouvrir par le service du bureau d'ordre»

La date limite de réception des offres est fixée par l'avis d'appel d'offres, le cachet du bureau d'ordre de Gammarth-Immobilier faisant foi.

Les offres parvenues après le délai seront purement et simplement rejetées et retournées aux soumissionnaires. Le cachet de la poste ne pourra en aucun cas être invoqué pour justifier l'envoi de l'offre dans les délais.

Gammarth-Immobilier a toute la latitude de prolonger le délai de réception des offres. L'avis de prorogation des délais sera publié et notifié aux personnes ayant retiré le C.C.

Art. 8 : Contenu des offres

Toute offre doit contenir les documents suivants :

A. La Fiche de Renseignement dument remplie et signée par le soumissionnaire (légalisation de signature - avec obligatoirement toutes les pièces administratives justificatives exigées et annexées renseignant sur l'identité du soumissionnaire et ses obligations) - (*Annexe 01 du C.C.*).

B. Le présent cahier des charges C.C et ses annexes dument signés et paraphés par le soumissionnaire sur toutes ses pages, datée et portant à la dernière page la signature du soumissionnaire, précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé".

- C. La soumission dûment remplie et signée, faisant apparaître *pour chaque lot séparé* l'offre financière pour l'acquisition du bien - (Conformément au modèle figurant aux Annexes du C.C).
- D. Un cautionnement de participation ou une caution bancaire pour chaque lot selon les conditions indiquées dans l'Avis d'Appel d'Offres et à l'art. 09 du présent C.C.
- E. Une copie de la pièce attestant le retrait du C.C selon le modèle fourni par G.I.
- F. Une copie, *le cas échéant*, de l'attestation de réalisation de la visite des lieux effectuée par le soumissionnaire (ou son représentant dûment mandaté), conformément au modèle fourni par G.I. (Attestation non exigée pour les terrains nus).

Art. 9 : Cautionnement - garantie du respect de l'engagement de participation

Chaque participant à la vente est tenu de joindre à son offre **par lot**, une garantie du respect de l'engagement de soumission. La durée de validité du cautionnement est fixée à 120 jours. Pour le soumissionnaire retenu, la durée de validité de son cautionnement est liée à la date de conclusion du contrat et au paiement du prix de la cession.

Le montant du cautionnement est fixé forfaitairement par lot au sein de l'Avis d'Appel d'Offres.

Le cautionnement au nom de la société Gammarth-immobilière est présenté sous l'une des formes suivantes :

- Une caution personnelle et solidaire à première demande constituée, par une Banque agréée (valable 120 jours calendaires à compter du lendemain de la date limite de la remise des offres et conforme au modèle annexé au présent C.C).
- Un versement en espèce ou virement bancaire en dinar tunisien opéré avant la date limite de réception des offres au compte courant de la société Gammarth Immobilière auprès de l'Amen Bank Les Berges du Lac - Tunis :
 - RIB National : 07 507 0069 101 114784 44
 - IBAN : TN 59 0750 7006 9101 1147 8444 - Code SWIFT (bic) : CFCTTNTT
- Un chèque certifié en dinar tunisien libellé au nom de la société Gammarth Immobilière (*Chèque encaissable dès sa réception*).

Sous peine de rejet, le cautionnement (Original de la caution bancaire - Pièce attestant le versement ou le virement - Chèque certifié ...) doit être inséré dans l'offre **par lot**.

Au cas où le soumissionnaire ne respecterait pas ses engagements, le montant du cautionnement sera saisi ou la caution bancaire qui le remplace sera mise en paiement de plein droit à la première demande écrite de la société G.I sans aucune autre démarche, notamment dans les cas suivants :

- Si le soumissionnaire retenu refuse de signer le contrat ou de payer le prix - ou le complément de prix en cas d'établissement d'une promesse de vente - dans les délais fixés.
- Si le soumissionnaire renonce à son offre durant le délai de sa validité.
- Si le soumissionnaire n'honore pas ses engagements contractuels.

Le cautionnement sera restitué aux soumissionnaires non retenus (restitution de la caution ou remboursement du montant encaissé) après la déclaration du résultat définitif de l'appel d'offres (globalement ou par lot) et ne portera en aucun cas d'intérêts.

Le cautionnement du soumissionnaire retenu comme adjudicataire provisoire lui sera restitué (restitution de la caution ou remboursement du montant encaissé) après l'encaissement du prix intégral de la cession et la conclusion du contrat définitif de vente.

Art 10 : Durée de Validité des Offres

Les soumissionnaires resteront engagés par leurs offres pendant une durée de cent vingt (120) jours calendaires à compter du lendemain de la date limite de la remise des offres.

Gammarth immobilière peut solliciter- le cas échéant et si elle en juge l'utilité - le consentement des soumissionnaires à une prolongation du délai de validité.

Pour le soumissionnaire retenu, la durée de validité de son offre ainsi que de son cautionnement seront liés à la conclusion du contrat de cession et au paiement du prix (cf. Art. 14 du présent C.C).

Art. 11 : Portée de l'offre

L'offre financière du soumissionnaire est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception par le candidat, d'une lettre de Gammarth Immobilière, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

Après réception de son offre, un soumissionnaire ne peut la retirer ou lui apporter quelque modification que ce soit. Cette condition est valable à partir du dépôt de l'offre et jusqu'à la durée de sa validité.

L'offre de contracter est réputée être faite - par le soumissionnaire ou par ses représentants mandatés - pour chaque bien immobilier tel qu'il a été constaté, dans son état actuel. Les plans et schémas annexés aux présentes sont fournis à titre indicatif et il en est de même des informations reprises par la fiche de présentation et des divers détails qui y figurent.

Aucune garantie se rapportant aux ouvrages existants le cas échéant n'est prise en charge par «G.I ou l'Etat tunisien» pour les biens mis en vente.

Le candidat est réputé avoir pris pleine et entière connaissance de la situation foncière et juridique du bien immobilier objet de sa soumission, du cahier des charges et règlement d'urbanisme du lotissement en question ainsi que de la réglementation en vigueur en République Tunisienne. En aucun cas il ne peut revenir sur les obligations objet de son offre.

Le soumissionnaire est réputé avoir tenu compte dans son offre de toutes les contraintes et sujétions, ainsi que de tous impôts, taxes et autres, qu'il aura à payer en sus au titre de cette acquisition.

Les frais engagés par le soumissionnaire pour la préparation et la remise de leurs offres resteront à sa charge quelque soit le résultat de l'appel d'offres. Aucune indemnisation n'est due au soumissionnaire au cas où l'appel d'offres est déclaré infructueux.

Les frais de rédaction du contrat et/ou promesse de vente, de son enregistrement et de son inscription au livre foncier sont à la charge de l'acheteur et ne sont pas compris dans son offre.

Tout soumissionnaire non retenu - quelque soit le motif et quelque soit la phase à laquelle est intervenue son élimination en tant que soumissionnaire - ne peut prétendre à une indemnité quelconque ou élever quelque réclamation que ce soit.

Art. 12 : Ouverture des plis

La séance d'ouverture des plis est **publique**. Elle se fera par la commission d'ouverture des plis de la société Gammarth Immobilière en présence d'un huissier notaire.

Peuvent assister à la séance d'ouverture des plis, les personnes ayant procédé à l'acquisition du C.C et ayant présenté des soumissions, et ce moyennant la présentation de l'original du reçu de paiement des frais d'acquisition du dossier sus visé ainsi que d'une pièce d'identité.

Les représentants des personnes morales (ou le cas échéant des personnes physiques), ayant acquis le cahier des charges, devront produire, outre les documents ci-dessus, une délégation en bonne et due forme, leur permettant d'assister à la séance d'ouverture des plis.

Les candidats présents à l'ouverture des plis - ou leurs représentants - ne sont pas autorisés à intervenir dans le déroulement des travaux de la commission d'ouverture des plis ou à soulever séance tenante des contestations.

La date ainsi que l'heure prévue pour l'ouverture des plis, seront communiquées dans l'Avis d'Appel d'Offres. Tout changement postérieur à la publication de l'avis sera porté à l'attention des personnes ayant retiré le cahier des charges à travers une publication sur un journal quotidien.

Toutes les offres parvenues après le délai imparti ainsi que toutes les offres ne comportant pas les pièces fondamentales visées à l'article 8 ci-dessus seront considérées nulles et ne seront pas prises en considération (Cautionnement, offre financière ...). La commission d'ouverture des plis est habilitée toutefois à octroyer un délai supplémentaire aux participants pour compléter les pièces ou formalités administratives manquantes.

Art. 13 : Dépouillement des Offres - Choix du candidat

La Société Gammarth Immobilière procédera à la récapitulation des offres déclarées acceptables par la commission d'ouverture des plis, et sur la base des prix proposés par les différents soumissionnaires par lot / bien.

L'opération de dépouillement permettra la vérification de la conformité des offres et leur classification. Toute offre ne respectant pas les conditions du présent C.C sera écartée.

Sur demande de G.I, le soumissionnaire devra fournir par «écrit» toutes les précisions nécessaires à l'examen de son offre ou concernant les omissions ou erreurs relevés dans celle-ci.

Les offres comportant des réserves relatives aux clauses du cahier des charges ne seront pas retenues et les soumissionnaires concernés sont évincés s'ils ne lèvent pas par écrit leurs réserves après demande de Gammarth Immobilière.

L'attribution de chaque bien mis à la vente se fera au profit du soumissionnaire ayant présenté l'offre financière la plus avantageuse à condition que le prix proposé soit jugé acceptable par l'Etat tunisien et en tenant compte de la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

La Société Gammarth Immobilière sous le contrôle du propriétaire du bien se réserve le droit de déclarer l'appel d'offres infructueux pour un ou plusieurs lots au cas où les offres obtenues ne lui conviennent pas et ce sans que le soumissionnaire puisse élever de contestation de quelque nature que ce soit.

Art. 14 : Notification au candidat retenu – paiement du prix

- a.** L'adjudicataire provisoire qui sera retenu à la suite du dépouillement et de l'acceptation de son offre, sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans sa fiche de renseignement.
- b.** La lettre en question l'invitera à procéder dans un délai maximum de quarante cinq (45) jours à compter de la date de l'expédition de la lettre, à régler la totalité du prix proposé pour l'acquisition du bien objet de sa soumission dans le cadre du présent appel offre, ainsi que les frais de rédaction de l'acte y afférant, et à fournir tout document juridique complémentaire qui s'avérerait nécessaire à la rédaction du contrat de vente par l'Etat ou par un avocat mandaté par G.I à cet effet.
- c.** En cas de non paiement du montant de la vente à l'expiration du délai de 45 jours après la notification d'adjudication provisoire faite au soumissionnaire visée au «§ a» ci-dessus , son cautionnement sera définitivement acquis à Gammarth immobilière et versé à l'Etat (et la caution qui le remplace remise à la banque pour paiement) et le soumissionnaire ne sera sous aucun prétexte admis à en demander la restitution.
- d.** Dès paiement du prix, G.I notifie aux autres soumissionnaires que leurs offres pour le lot en question n'ont pas été retenues et libère leurs cautions. Ces soumissionnaires ne pourront prétendre à aucune indemnisation sous quelque prétexte que ce soit.
- e.** Afin de faciliter le financement de l'acquisition par l'adjudicataire retenu et sur la base d'une demande écrite reçue par Gammarth Immobilière, une promesse de vente pourra être établie contre paiement au comptant et en totalité avant signature de 10 % du montant de l'offre retenue et ce au plus tard quinze (15) jours après la réception de la lettre recommandée visée au «§ a» ci-dessus et ce à titre de garantie et de clause pénale (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

- f.** Dans ce cas « § e », l'adjudicataire provisoire sera invité au paiement du reliquat du prix d'achat et de tous frais et charges se rapportant à la vente selon les mêmes conditions et modalités énumérées à l'art. 15 du présent C.C et aux « § b et c » ci-dessus et ce au plus tard 30 jours à compter de la notification de la promesse de vente (ou le cas échéant sa signature par les deux parties).
- g.** A défaut de versement du complément du prix dans les délais et les conditions prévues par la promesse de vente, comme en cas de refus de signature de contrat de vente par le candidat selon les conditions indiquées au « § f » ci-dessus, Gammarth immobilière et l'Etat outre l'application des clauses du « § c » ci-dessus, retrouvent leur liberté de tout engagement envers l'adjudicataire et le montant de 10 % objet de la promesse de vente est définitivement acquis par l'Etat. Les sommes dues seront versées au Trésor public à titre de dommages et intérêts et n'ayant pas à être restituées en aucun cas.
- h.** Le non paiement du prix (ou du complément du prix) ainsi que le refus de signature du contrat selon les conditions du C.C valent rétractation. La décision de rétractation est irréversible.

Art. 15 : Rédaction et signature du Contrat de Vente - Autres frais

Le contrat de vente sera établi par l'Etat ou par un avocat mandaté par Gammarth Immobilière après constitution, par l'adjudicataire provisoire, entre les mains de la société de tous les paiements requis, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la rédaction du contrat.

Le contrat de vente en six (6) exemplaires sera livré à l'adjudicataire provisoire pour signature légalisée. Ce dernier est tenu, sous peine d'annulation de la vente, de signer le contrat dans un délai n'excédant pas quinze (15) jours à compter de la date d'exécution du paiement du prix total.

Les honoraires de rédaction du contrat de vente sont à la charge de l'adjudicataire.

En outre, il devra constituer, entre les mains de la société, à la date de conclusion du contrat de vente, les frais d'enregistrement de ce dernier, et ce par chèque certifié libellé en dinars tunisien au nom du receveur des finances territorialement compétent.

En cas d'établissement d'une promesse de vente à la demande de l'adjudicataire provisoire en application des termes de des articles 14 ou 17 du présent C.C les frais et honoraires afférant à cette promesse seront à sa charge.

Art. 16 : Défaillance de L'adjudicataire

A défaut de règlement dans les délais, par le soumissionnaire déclaré adjudicataire provisoire, du montant total de la vente, toutes taxes comprises, ainsi que des frais annexes précédemment visés, ou à défaut de remise, par l'intéressé, du contrat de vente dûment signé et légalisé et ce dans la limite des délais stipulés au présent cahier des charges, l'adjudicataire sera déclaré défaillant et son cautionnement sera mis en jeu par la société Gammarth Immobilière à titre de dommages et intérêts.

La substitution d'acquéreur n'est pas acceptée sauf autorisation par les services vendeurs (L'Etat tunisien et G.I se réservent le droit de refuser la demande) et à condition que le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Le candidat restera dans tous les cas solidairement garant du substitué jusqu'à paiement intégral du prix et signature de l'acte de cession.

Art. 17 : Mise En Possession - Régularisation de la situation foncière & autre

L'acquéreur sera mis en possession du bien objet de la cession dès règlement de la totalité du prix et signature du contrat définitif de vente et après enregistrement de ce dernier.

Gammarth immobilière et l'Etat tunisien s'engagent à régulariser la situation foncière des biens immobiliers objet de cet Appel d'Offres sur la base de :

- La superficie réelle du bien (*pour les terrains nus*) et selon la destination et la vocation prévues initialement par les cahiers des charges et règlements d'urbanisme des lotissements en question.
- La superficie occupée de fait et des constructions existantes (*pour les terrains bâtis*) et selon la destination et la vocation prévues initialement pour les ouvrages. Sachant qu'aucune nouvelle construction ne devrait être édifiée sur le titre foncier, et aucune extension des constructions existantes ne pourra être entreprise sauf autorisation légale.

Les biens immeubles objets de la cession sont réputés libres de toute créance, charge hypothécaire ou autre les grevant partiellement ou totalement. Pour certains biens faisant objet d'hypothèques avant 2011 (voir titres de propriétés en annexes), Gammarth immobilière et l'Etat tunisien feront de leur mieux pour les libérer des charges hypothécaires les grevant et ce avant paiement du prix et signature du contrat.

Gammarth immobilière s'engage en outre à fournir à l'acquéreur par écrit toutes les informations à sa disposition le cas échéant ainsi qu'une copie de tous les documents techniques et plans à sa possession et qui peuvent lui servir à toute fin utile.

En outre, en cas d'adjudication à un soumissionnaire étranger, et après accord de l'Etat, Gammarth immobilière fera son affaire de l'obtention de l'autorisation requise à ce titre.

Art. 18 : Impôts, Taxes et Charges relatifs au bien acquis

L'acquéreur supportera, toutes les charges grevant le bien acquis à compter de la date de la signature du contrat de vente tels qu'impôts, taxes municipales ou autres, et généralement toutes les charges qui grèvent ou pourront grever le bien et qui sont inhérentes à sa propriété ou à son exploitation.

Art. 19 : Textes régissant la procédure d'Appel d'offres et de vente

Outre le présent cahier des charges et ses annexes, la présente procédure d'appel d'offres et de vente est régie par :

- La législation tunisienne et notamment le C.O.C, le C.D.R. et le C.P.C.C
- Le décret-loi n° 2011 - 68 du 14 juillet 2011 relatif à la création de la commission nationale de gestion d'avoirs et des fonds objets de confiscation ou de récupération en faveur de l'Etat.
- Le manuel de procédure relatif à la cession des biens, mobiliers et participations confisqués (www.finances.gov.tn).
- Les cahiers des charges et règlements d'urbanisme des lotissements (pour les terrains nus).

Art. 20 : Règlement des Litiges

Gammarth Immobilière et le soumissionnaire retenu feront toutes les diligences pour régler à l'amiable tous différends ou litiges. Faute de quoi, tous litiges pouvant naître des présentes seront tranchés par les tribunaux de la ville de Tunis, seuls compétents.

Il en est de même de toute contestation pouvant naître de l'application et de l'interprétation du présent cahier des charges, les tribunaux de Tunis sont seuls compétents.

Art. 21 : Signature du Cahier des Charges / Documents Contractuels

La signature du présent cahier des charges, vaut acceptation sans restrictions ni réserves de toutes ses dispositions.

Les documents contractuels sont, par ordre de priorité décroissant les suivants :

1. Le contrat de vente.
2. La soumission.
3. Le présent cahier des charges et ses annexes.

En cas de contradiction entre les dispositions des documents ci-dessus, les documents contractuels prévalent dans l'ordre dans lequel ils sont ci haut énumérés.

Lu et approuvé - Bon Pour Acceptation

Le Soumissionnaire

.....

Nom et prénoms / Raison sociale

(Date cachet et signature)

..... le,

Fiche de renseignement à remplir et à signer par les candidats
Justifications quant aux qualités et capacités des candidats acquéreurs ()*

I. Si personne physique

1. Nom et prénoms :
2. Domicile :
3. Profession :
4. Domicile élu pour la suite à donner au présent Appel d'Offres :
.....
5. Coordonnées (Tél / Fax / email) :
.....
6. Cadre dans lequel l'achat est envisagé et moyens de financement :
.....
.....

II. Si société, groupe ou autre personne morale :

7. Dénomination :
8. Siège social :
9. Coordonnées (Tél / Fax / email) :
.....
10. Nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée :
.....

(*) A joindre obligatoirement à la présente Fiche de renseignement :

11. *Copie de la carte d'identité nationale* ou de tout autre document officiel en cours de validité pour le candidat personne physique ainsi que pour la personne mandatée représentant le candidat personne morale.
12. *Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce* et Copie certifiée conforme des **statuts à jour.**

- 13. Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat** et signataire de la soumission (Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre).
- 14. Déclaration sur l'honneur de la situation fiscale et sociale** conformément à l'annexe 03 du présent C.C attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- 15. Déclaration sur l'honneur de non influence** conformément à l'annexe 04 du présent C.C attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- 16. Copie le cas échéant de la décision d'agrément** pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier (cas de cession de terrains destinés à la promotion immobilière).
- 17. Toute pièce ou document justificatif de la surface financière du candidat et justifiant ses qualités et capacités à honorer ses engagements entant qu'acquéreur** tels que :
- chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années,
 - savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années,

J'atteste, sous peine de rejet de mon offre de la sincérité des données

contenues dans la présente fiche de renseignement ainsi que dans ses annexes et pièces jointes.

Fait à, le :/...../2016

Le Soumissionnaire (*)

(Nom et Prénoms - Cachet et signature)

Signature Légalisée obligatoire

Modèle de Demande de Rendez-vous pour Visite

dans le cadre de la procédure du présent Appel d'Offres

A Monsieur le Président Directeur Général de Gammarth Immobilière,

Nous soussignés,

I. Si personne physique

1. Nom et prénoms :
2. Domicile :
3. Profession :
4. Coordonnées (Tél / Fax / email) :.....
.....

II. Si société, groupe ou autre personne morale :

5. Dénomination :
6. Siège social :
7. Coordonnées (Tél / Fax / email):.....
8. Nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée:.....

désirant prendre part au Lot ... du Présent Appel d'Offres (indiquer le Lot).....

et après avoir retiré le Cahier des Charges C.C le// 2016, (Reçu n° AO/2016/),

je viens par la présente solliciter vos services à nous fixer rendez vous pour effectuer une visite au bien immobilier objet de la cession selon les conditions indiquées à l'art. 04 du C.C.

Je serai éventuellement accompagné lors de la visite de la résidence objet du lot par les personnes suivantes :

N/O	Nom et Prénoms	Pièce d'identité et numéro	Nationalité	Qualité (facultatif)
1.				
2.				
3.				
4.				

Note : Pour des raisons d'organisation interne à la société G.I, le nombre de visiteurs ne doit pas dépasser les cinq y compris la personne ayant fait la demande.

Préférence pour la date et l'heure de la visite :

Choix	Date	Horaires
1.		
Ou 2.		
Ou 3.		

(Se conformer aux horaires indiqués à l'article 04 du C.C)

A l'appui de la présente demande,

1. Je vous communique une copie de ma pièce d'identité et celles de mes accompagnateurs, (pour les personnes morales, il faut présenter les documents visés 11,12 et 13 de la fiche de renseignement jointe au présent C.C.),
2. J'atteste de ma réelle intention de prendre part à l'appel d'offres.
3. je m'engage ainsi que mes accompagnateurs et conseils à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cet égard, **le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.**

Fait à Tunis le : .././2016

Le Soumissionnaire
(Nom et Prénoms - Cachet et signature)

Visite effectuée le .././2016 à ..h..
(Nom, Prénom et Signature)

**Modèle d'engagement sur l'honneur
de la situation juridique, fiscale et sociale**

Je soussigné (Nom, prénoms et fonction)

Représentant de la société / personne morale

.....(raison sociale et adresse)

Ci-après dénommé «le soumissionnaire» pour le présent Appel d'Offres

Déclare sur l'honneur que ma situation ou la situation de la personne morale que je représente :

- 1. est en règle vis-à-vis des services des impôts.**
- 2. est en règle vis-à-vis des caisses de sécurité sociale.**
- 3. ne se trouve pas en état de faillite ou de liquidation judiciaire.**

Fait à, le :/...../2016

Le Soumissionnaire

(Nom et Prénoms - Cachet et signature)

Modèle de déclaration sur l'honneur de non-influence

Je soussigné (Nom, prénoms et fonction)

Représentant de la société / personne morale

..... (raison sociale et adresse)

Ci-après dénommé «le soumissionnaire» pour le présent Appel d'Offres.

Déclare sur l'honneur de n'avoir pas fait et je m'engage de ne pas faire par moi même ou par personne interposée des promesses ou des dons en vu d'influer sur les différentes procédures de conclusion de la présente cession et des étapes de sa réalisation.

Fait à, le :/...../2016

Le Soumissionnaire

(Nom et Prénoms - Cachet et signature)

MODELE D'ENGAGEMENT D'UNE CAUTION BANCAIRE PERSONNELLE ET SOLIDAIRE

(À produire au lieu et place du cautionnement de participation)

NOUS soussignés (1):

Agissant en qualité de :

A) Certifiant que (2) :

..... a été agréé par le Ministère des Finances.

B) Déclarons, nous porter caution personnelle et solidaire de (3) :
Domicilié à (4) : pour le montant de
..... **Mille dinars (..... .000,000 DT)**

au titre du cautionnement auquel ce dernier est assujetti pour participer :

au lot de l'appel d'offres n°01/2016

Nous nous engageons solidairement à effectuer le versement du montant garanti sus visé et dont le soumissionnaire serait débiteur au titre de l'appel d'offres ci-dessus indiqué, et ce, à la première demande écrite de **la Société Gammarth Immobilière** (ou de son représentant dûment mandaté) sans une mise en demeure ou une quelconque démarche administrative ou judiciaire préalable. Le présent cautionnement est valable **pour une durée de 120 jours** à compter du lendemain de la date limite de réception des offres.

Fait à le

*Lu et approuvé pour caution solidaire
SIGNATURE et CACHET de LA BANQUE*

Note : Seul L'EXEMPLAIRE ORIGINAL de cette caution destinée à Gammarth immobilière est accepté.

(1) Nom (s) et prénom (s) du (des) signataire(s)

(2) Raison sociale et adresse de l'établissement garant

(3) Nom du soumissionnaire (personne physique) ou raison sociale du soumissionnaire (personne morale)

(4) Adresse du soumissionnaire.

MODELE DE SOUMISSION / LETTRE DE CANDIDATURE

dans le cadre de la procédure du présent Appel d'Offres

Lot n° (*)

A Monsieur le président Directeur Général de Gammarth Immobilière, société chargée par l'Etat tunisien de gérer la présente procédure de vente.

Je soussigné,

I. Si personne physique

1. Nom et prénoms :
2. Domicile :
3. Profession :
4. Coordonnées (Tél / Fax / email) :
.....
.....

II. Si société, groupe ou autre personne morale :

5. Dénomination :
6. Siège social :
7. Coordonnées (Tél / Fax / email) :
.....
8. Nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée à signer la soumission:
.....

Après m'être personnellement rendu compte des conditions du présent Appel d'offres et avoir lu et approuvé le Cahier des Charges C.C et ses Annexes.

Et Après avoir pris pleine et entière connaissance par moi-même ou par mes conseillers de la situation foncière et juridique de l'immeuble, ainsi que de la réglementation en vigueur de la République Tunisienne.

Et Après avoir visité le bien objet de la cession, à l'état ou il se trouve et procédé directement ou via mes conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Et après avoir tenu compte dans mon offre de toutes les contraintes et sujétions, ainsi que de tous impôts, taxes et autres, que j'aurai à payer en sus au titre de l'acquisition.

Je vous présente une offre d'acquisition de du bien immobilier (*nom*) sise à
..... objet du lot (*) du présent

Appel d'Offres qui relève de la propriété de l'Etat tunisien (Titre Foncier n°),

et ce **pour un montant global forfaitaire ferme** qui s'élève à (**):

.....
.....

(Montant en Dinar tunisien exprimé en chiffres et en toutes lettres)

Fait à, le :/...../2016

Le Soumissionnaire

(Nom et Prénoms - Cachet et signature)

.....

(*) Indiquer le numéro du lot objet de la soumission.

(**) Lorsqu'il existe une différence entre le montant en chiffres et le montant en lettres, le montant en lettres fera foi.

Annexes 7

Lot n°...

- 1.** Fiche technique descriptive de la Résidence.
 - 1.1 Plan de localisation de la Résidence vue par Satellite.
 - 1.2 Plan d'implantation.
 - 1.3 Plan RDC.
 - 1.4 Plan Etage.
 - 1.5 Façade Principale.
 - 1.6 Façade Latérale.
- 2.** Certificat de titre de propriété.